

**ARM  
TRUST**  
APPRAISAL COMPANY

ԳԳԾ-11/699

18.10.2024 թ

**Հարկադիր կախարումն ապահովող ծառայությանը  
Հասցե՝ Հայաստանի Հանրապետություն,  
ք. Երևան, 0078, Հայաբյան փ. 41ա**

Հարգելի գործընկեր

Գնահատման աամանաատի կախարումամբ, Ձեզ ենք ներկայացնում գնահատման ներկայացված սեփականության իրավունքով պատկանող Մարզ Գեղարքունիք, համայնք Վարդենիս Վարդենիս ք. Տիգրան Մեծի փողոց 5 բնակելի տուն հասցեում գտնվող անշարժ գույքի գնահատման հաշվետվությունը:

Սույն գնահատման հաշվետվության համաձայն, գնահատման ներկայացված Մարզ Գեղարքունիք, համայնք Վարդենիս Վարդենիս ք. Տիգրան Մեծի փողոց 5 բնակելի տուն հասցեում գտնվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը առ 18.09.2024 թ կազմում է **12050000 (տասներկու միլիոն հիսուն հազար):**

Ներկայացվում է գնահատման հաշվետվությունը՝ «25» թերթ:

Տնօրեն՝  Ա. Ստեփանյան

Գնահատող՝  Ս. Թովայան

ՀՀ, ք.Երևան, Ռուբինյանց 31  
Էլ.հասցե armtrust22@gmail.com  
հեռ.+374 41 52 20 50

| Գնահատման սուբյեկտները. |  |
|-------------------------|--|
| Պատվիրատու              | Հարկադիր կատարումն ապահովող ծառայություն                   |
| Հասցե                   | Հայաստանի Հանրապետություն, ք. Երևան, 0078, Հալաբյան փ. 41ա |
| Գնահատող                | «Արմ Թռասթ» ՍՊԸ  |
| Հասցե                   | ՀՀ, ք. Երևան, Ռուբինյանց 31                                |

| Գնահատման օբյեկտը.   |
|--|
| <b>Մարզ Գեղարքունիք, համայնք Վարդենիս Վարդենիս ք. Տիգրան Մեծի փողոց 5 բնակելի տուն</b> |

| Գնահատման առանձնահատկությունները |                        |
|----------------------------------|------------------------|
| Գնահատման արժեքի տեսակը          | շուկայական արժեք       |
| Գնահատման նպատակը                | օտարման համար          |
| Գնահատվող իրավունքի տեսակը       | սեփականության իրավունք |

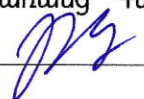




## ՆԱԽԱՊԱՅՄԱՆՆԵՐ ԵՎ ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՂ ԴՐՈՒՅԹՆԵՐ

Ստորև ներկայացվող պայմանները հանդիսանում են սույն հաշվետվության անքակտելի մասը.

1. Սույն հաշվետվությունը վավեր է միայն ամբողջությամբ ներկայացված և միայն նշված նպատակի համաձայն: Գնահատողը և Պատվիրատուն չեն կարող օգտագործել հաշվետվությունը (կամ նրա առանձին մասը) այլ կերպ քան նախատեսված է գնահատման պայմանագրով:
2. Գնահատման համար տրամադրված և հաշվետվության մեջ արտացոլված տեղեկությունները համարվում են հավաստի, սակայն գնահատողը չի կարող երաշխավորել վերոհիշյալ տվյալների բացարձակ ճշտությունը, այդ պատճառով հնարավորության դեպքում, հղումներ է կատարվում տեղեկատվության բոլոր աղբյուրներին:
3. Գնահատողը գնահատվող գույքի տեղազննումը կատարել է հասարակ տեսողական զննությամբ և պատասխանատու չէ գնահատվող գույքի թաքնված բնութագրիչների կամ թերությունների համար:
4. Գնահատողը գործել է, որպես անկախ կատարող:
5. Գնահատվող առարկայի վերաբերյալ գնահատողի կարծիքը վավեր է միայն գնահատման օրվա դրությամբ: Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում տնտեսական, սոցիալական, ֆիզիկական, իրավական, քաղաքական և այլ գործոնների փոփոխության համար, որոնք կարող են ի հայտ գալ հետագայում և ներազդել շուկայական իրավիճակի, հետևաբար, և օբյեկտի շուկայական արժեքի վրա:
6. Գնահատողի կողմից կատարված ուսումնասիրությունները և եզրակացությունները ամբողջությամբ անկանխակալ են:
7. Գնահատողի կողմից կատարված աշխատանքի արդյունքների իսկությունը հիմնված է մատչելի տեղեկատվության վրա:
8. Սույն գնահատման հաշվետվությունը պարունակում է գնահատողի մասնագիտական կարծիքը գնահատվող առարկայի վերաբերյալ, և չի հանդիսանում երաշխիք, որ այն կվաճառվի ազատ շուկայում սույն հաշվետվության մեջ նշված արժեքին հավասար գնով:
9. Գնահատողի կատարված աշխատանքի վարձատրությունը կապված չէ գնահատման արդյունքի և կատարված եզրակացությունների հետ:
10. Գնահատողը պատասխանատվություն չի կրում գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքի տեսակի իրավական նկարագրության հետ կապված հարցերի համար: Գնահատվող օբյեկտի՝ Պատվիրատուի կողմից ներկայացված իրավական փաթեթը համարվում է արժանահավատ: Ենթադրվում է, որ գնահատվող օբյեկտի նկատմամբ իրավունքի տեսակները լիարժեք համապատասխանում են ՀՀ գործող օրենսդրությանը: Գնահատվող առարկան գնահատվում է որպես ազատ որևէ սահմանափակումներից և գույքային պահանջներից, բացառությամբ ՀՀ օրենսդրությամբ նախատեսված դեպքերի: Գնահատողը ենթադրում է, որ գնահատվող առարկան լիարժեք համապատասխանում է նորմատիվային փաստաթղթերին, հակառակ դեպքում նման անհամապատասխանությունները մատնանշված և հաշվի են առնված հաշվետվությունում:
11. Գնահատողը չի իրականացրել տեղանքի չափագրման աշխատանքներ, և պատասխանատու չէ դրանց համար:
12. Գնահատողը պարտավոր չէ իրականացնել վերլուծությունների և հաշվարկների մեթոդաբանության ամբողջական նկարագրություն, որը հանդիսանում է Գնահատողի մտավոր սեփականությունը:
13. Հաշվետվությունում բոլոր նկարները ներառված են, որպեսզի ընթերցողը պատկերացում կազմի գնահատող օբյեկտի վերաբերյալ: Գնահատողը պարտավոր չէ ներկայացնել գնահատվող օբյեկտի վերաբերյալ ամփոփիչ նյութեր:
14. Անշարժ գույքի գնահատման տվյալների առևտրային գաղտնիության պայմանները: Սույն հաշվետվությունը հանդիսանում է «Արմ Թռաթ» ՍՊԸ-ի արտադրանքը և իր մեջ ներառում է առևտրային գաղտնիք, որը ենթակա չէ հրապարակման առանց Գնահատողի գրավոր





համաձայնության: Պատվիրատուն պարտավոր է պահել Գնահատողի կողմից ստացված ցանկացած տեղեկատվության գաղտնիությունը: Համաձայն ընդունված մասնագիտական չափորոշիչների՝ Գնահատողի կողմից աշխատանքներին ներգրավված փորձագետները նույնպես, պահում են Պատվիրատուի ստացված ցանկացած տեղեկատվության գաղտնիությունը:

**ՀԱՇՎԵՏՎՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԻ ՎԻՃԱՀԱՐՈՒՅՑ ԼԻՆԵԼԸ**

Հաշվետվության տվյալների, ինչպես նաև անշարժ գույքի շուկայական գնի արժանահավատության խնդիրները կարող են պարզաբանվել լիազոր մարմնին ուղղված անշարժ գույքի գնահատման գործունեության սուբյեկտներից յուրաքանչյուրի դիմումի հիման վրա կամ լիազոր մարմնի նախաձեռնությամբ, իսկ դրանց վերաբերյալ վեճերի առկայության դեպքում ՀՀ օրենսդրությամբ սահմանված կարգով:

**ԸՆԴՀԱՆՈՒՐ ՏԵՂԵԿՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐ**

**ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՌԱՐԿԱՆ**

Տվյալ հաշվետվության գնահատման առարկան է՝ Մարզ Գեղարքունիք, համայնք Վարդենիս Վարդենիս ք. Տիգրան Մեծի փողոց 5 բնակելի տուն հասցեում գտնվող անշարժ գույքը՝ 1400 քմ մակերեսով հողամաս, բնակելի տուն՝ 145,2 քմ, ավտոտնակ՝ 21,1 քմ, անասնաշենք՝ 27,3 քմ:

**ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՆՊԱՏԱԿԸ ԵՎ ԳՈՐԾԱՌՈՒՅԹԸ**

Գնահատման նպատակը դիտարկվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի որոշումն է՝ անշարժ գույք օտարելու համար:

Սույն հաշվետվության մեջ շուկայական արժեք հասկացությունը մեկնաբանվում է որպես՝ հաշվարկային դրամական մեծություն, որով հավանաբար կիրականացվեր, գնահատման ամսաթվի դրությամբ, շահագրգիռ կողմերի միջև, բաց և մրցակցային շուկայում գնահատվող օբյեկտի փոխանակում, որի պարագայում կողմերից յուրաքանչյուրը, իրազեկված լինելով, գործում է ողջամտորեն և առանց հարկադրանքի:

**ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՌԱՋԱԴՐԱՆՔԸ**

Գնահատումը կատարվել է Պատվիրատուի առաջադրանքով, որը հետևյալն է. Անշարժ գույքի օտարման նպատակով գնահատել սեփականության իրավունքով պատկանող՝ Մարզ Գեղարքունիք, համայնք Վարդենիս Վարդենիս ք. Տիգրան Մեծի փողոց 5 բնակելի տուն հասցեում գտնվող, անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական թիվ 17072019-05-0024, տրված 17.07.2019 թ ընդգրկված անշարժ գույքը և որոշել շուկայական արժեքը՝ տեղազենման ժամանակ եղած ապրանքային վիճակով:

**ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՆՇԱՐՇ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏՄԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐՆ ՈՒ ՍԱՀՄԱՆԱՓԱԿՈՒՄՆԵՐԸ**

Անշարժ գույքի գնահատման համար օգտագործված փաստաթղթերի ցանկ.

- Անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայական՝ թիվ 17072019-05-0024, տրված 17.07.2019 թ,
- համաձայն որի դիտարկվող անշարժ գույքը սեփականության իրավունքով պատկանում է Տարոն Դումոյանին:

Ըստ պատվիրատուի կողմից ներկայացված փաստաթղթերի գնահատվող անշարժ գույքի նկատմամբ այլ իրավունքներ և սահմանափակումներ չկան:

Գնահատվում է անշարժ գույքի սեփականության իրավունքի ամբողջ փաթեթը:

**ԱՇԽԱՏԱՆՔՆԵՐԻ ԿԱՏԱՐՄԱՆ ԺԱՄԱՆԱԿԱՀԱՏՎԱԾԸ , ՏԵՂԱՋՆՆՄԱՆ և ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԱՄՍԱԹԻՎԸ**

Տեղազենության ամսաթիվն է՝ 18.09.2024 թ:

Գնահատման ամսաթիվն է՝ 18.09.2024 թ:

Գնահատման աշխատանքները կատարվել են՝ 18.09.2024 թ- 18.10.2024 թ:

**ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՊԱՏՎԻՐԱՏՈՒԻ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ**

**Անվանում**

**Հասցե**

Հարկադիր կատարումն ապահովող  
ծառայություն

«Արմ Թռապ» ՍՊԸ 2024 թ

գնահատող՝ Ս. Թովալյան  
վկայական N ԳԳ-2022-62/





Հայաստանի Հանրապետություն, ք. Երևան,  
0078, Հայաբլան փ. 41ա

**ԳՆԱՀԱՏՈՒՄՆ ԻՐԱԿԱՆԱՑՆՈՂ ԿԱԶՄԱԿԵՐՊՈՒԹՅԱՆ ՏՎՅԱԼՆԵՐԸ**

**Անվանումը**

«Արմ Թռապ» ՍՊԸ

**Գտնվելու վայրը**

ՀՀ, ք. Երևան, Ռուբինյանց 31

**Տեսքեն**

Ա. Ստեփանյան

**ԳՆԱՀԱՏՈՂ ՄԱՍՆԱԳԵՏ Սուրեն Թոփայան (այսուհետ՝ գնահատող)**

Սույն գնահատությունն իրականացնողն ունի բարձրագույն տնտեսագիտական կրթություն և 21.12.2022 թ-ին «Գնահատման գործունեության մասին» ՀՀ օրենքով սահմանված կարգով անցել է որակավորման քննություն և ստացել գնահատողի մասնագիտական որակավորում (գնահատողի վկայական N ԳԳ-2022-62) :

**ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ԳՈՐԾԸՆԹԱՑԸ**

Գնահատման աշխատանքների ընթացակարգը բաղկացած է հետևյալ հաջորդական փուլերից. նախապատրաստական փուլ և հիմնական փուլ:

1) Նախապատրաստական փուլում իրականացվում է՝

ա. գնահատվող օբյեկտի փաստաթղթերի հավաքագրում և ուսումնասիրություն, պատվերի ընդունում,

բ. գնահատման առաջադրանքի ձևակերպում և պայմանագրի կնքում:

2) Փաստաթղթերի նախնական ուսումնասիրության ընթացքում փաստաթղթերի հիման վրա անհրաժեշտ է պարզել գնահատման ներկայացված օբյեկտի իրավական կարգավիճակը, ինչպես նաև գնահատվող գույքի հիմնական տվյալները: Գնահատման առաջադրանքը պետք է պարտադիր ներառի գնահատման նպատակը և գնահատվող իրավունքները և սահմանափակումները: Գնահատման նպատակը և գնահատվող իրավունքի տեսակը պետք է համաձայնեցված լինեն գնահատման սուբյեկտների հետ:

3) Գնահատման պայմանագիրը կնքվում է գրավոր՝ Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված կարգով և պետք է պարունակի հետևյալ պարտադիր տեղեկությունները.

ա. գնահատվող օբյեկտի անվանման և նույնականացման վերաբերյալ,

բ. գնահատման դիմաց վճարի չափի վերաբերյալ,

գ. գնահատման ստանդարտներով սահմանված և գնահատմամբ որոշվող արժեքի տեսակի, գնահատման ամսաթվի և տարեթվի վերաբերյալ,

դ. գնահատման առաջադրանքի վերաբերյալ:

Պայմանագիրը կարող է նաև պարունակել Հայաստանի Հանրապետության օրենսդրությամբ սահմանված այլ տեղեկություններ:

4) Հիմնական փուլում իրականացվում են՝

ա. գնահատվող օբյեկտի տեղազննում (լուսանկարում) (կախված գնահատվող օբյեկտի տեսակից),

բ. գնահատման համար անհրաժեշտ տեղեկատվության հավաքագրում, մշակում և վերլուծություն,

գ. գնահատման համապատասխան սկզբունքների, մոտեցումների և մեթոդների ընտրություն,

դ. գնահատում՝ ընտրված մոտեցման (կամ մոտեցումների) կիրառմամբ,

ե. վերջնական արդյունքի հաշվարկման նպատակով տարբեր մոտեցումներով հաշվարկված արդյունքների համադրում,

զ. հաշվետվության կազմում և տրամադրում:

5) Գնահատման հիմնական փուլի գործառույթներն իրականացնելիս գնահատողը պետք է առաջնորդվի Հայաստանի Հանրապետության կառավարության կողմից սահմանված ստանդարտների դրույթներով և գնահատումը պետք է իրականացնի գնահատման առաջադրանքին համապատասխան՝ հիմք ընդունելով պատվիրատուի կողմից ներկայացված փաստաթղթերում արտացոլված գնահատման համար անհրաժեշտ տվյալները:

**ԳՆԱՀԱՏՄԱՆ ՄՈՏԵՑՈՒՄՆԵՐԸ ԵՎ ՄԵԹՈԴՆԵՐԸ**





Գնահատման հիմնական մոտեցումներն են՝ համեմատական մոտեցում, եկամտային մոտեցում, ծախսային մոտեցում:

Գնահատման այս մոտեցումներից յուրաքանչյուրը ներառում է մանրամասն ներկայացված կիրառման տարբեր մեթոդներ,

Գնահատման մոտեցումների և մեթոդների ընտրության նպատակն է գտնել առավել հարմար մեթոդ կոնկրետ հանգամանքներում: Միևնույն մեթոդը հնարավոր չէ բացարձակապես բոլոր հնարավոր իրավիճակներում օգտագործելու համար: Դրանց ընտրության ժամանակ պահանջվում է հաշվի առնել առնվազն հետևյալը.

ա. գնահատման առաջադրանքի պայմաններին և նպատակին համապատասխան որոշվում են սահմանված արժեքի տեսակը և նախադրյալը,

բ. գնահատման հնարավոր մոտեցումների և մեթոդների համեմատաբար ուժեղ և թույլ կողմերը,

գ. յուրաքանչյուր մեթոդի նպատակահարմարությունը՝ հաշվի առնելով գնահատվող օբյեկտի բնույթը և համապատասխան շուկայի մասնակիցների դիրքորոշումը,

դ. մեթոդի (մեթոդների) կիրառման համար անհրաժեշտ հավաստի տեղեկատվության առկայություն:

Գնահատողներն օբյեկտի գնահատման համար պարտադրված չեն օգտագործել մեկից ավելի մեթոդներ, հատկապես, երբ գնահատողն ունի մեկ մեթոդի ճշտության և հուսալիության բարձր աստիճան՝ հաշվի առնելով գնահատման առաջադրանքի կատարման փաստերն ու պայմանները: Գնահատողը պետք է հաշվի առնի մի քանի մոտեցումների, մեթոդների և մեկից ավելի մեթոդների օգտագործման հնարավորությունը, ինչպես նաև պետք է հաշվի առնեն մեկից ավելի մոտեցում կամ գնահատման մեթոդներ, որոնք կարող են օգտագործվել արժեքի որոշման համար, հատկապես, երբ փաստացի կամ դիտարկված ելակետային տվյալները բավարար չեն մեկ մեթոդի համար հուսալի եզրակացություն ստանալու համար: Այն դեպքերում, երբ օգտագործվում է մեկից ավելի մոտեցում և մեթոդ կամ մեկ մոտեցման շրջանակներում նույնիսկ մի քանի մեթոդներ, այդ մի քանի մոտեցումների կամ մեթոդների վրա հիմնված արժեքի եզրակացությունը պետք է լինի հավաստի, իսկ տարբեր արժեքների վերլուծության և արդյունքների համաձայնեցումը՝ մեկ եզրակացության մեջ, առանց միջինացման, պետք է նշված լինի գնահատման հաշվետվությունում:

Գնահատողը պատասխանատվություն է կրում յուրաքանչյուր գնահատման առաջադրանքի համար համապատասխան մեթոդի (մեթոդների) ընտրության համար:

Երբ տարբեր մոտեցումները կամ մեթոդները հանգեցնում են արժեքի ցուցանիշների զգալի անհամապատասխանության, գնահատողը պետք է կատարի ընթացակարգեր, հասկանալու համար, թե ինչու են արժեքի ցուցանիշները տարբերվում, քանի որ սովորաբար նպատակահարմար չէ պարզապես կշռել երկու կամ ավելի տարբեր արժեքի ցուցանիշներ: Նման դեպքերում արժեքները պետք է վերանայվեն սույն կետի 2-րդ ենթակետով սահմանված պահանջներով, որոշելու համար, թե արդյոք կիրառված մոտեցումներից կամ մեթոդներից որևէ մեկը կարող է ապահովել արժեքի ցուցանիշի ավելի համապատասխան կամ ավելի հուսալի արդյունք:

Գնահատողները պետք է առավելագույնս օգտագործեն դիտարկվող շուկայական տեղեկատվությունը բոլոր երեք մոտեցումներում: Անկախ աղբյուրի ելակետային տվյալների և գնահատման մեջ օգտագործվող ենթադրություններից՝ գնահատողը պետք է իրականացնի համապատասխան վերլուծություն՝ գնահատելու այդ նախնական տվյալներն ու ենթադրությունները և դրանց համապատասխանությունը:

Գնային տեղեկատվությունն ակտիվ շուկայում համարվում է առավել իրատեսական արժեքի ապացույց: Որոշ արժեքի տեսակներ կարող են արգելել գնահատողին ակտիվ շուկայից գների վերաբերյալ տեղեկատվության մեջ սուբյեկտիվ ճշգրտումներ իրականացնել: Ոչ ակտիվ շուկայից ստացվող գնային տեղեկատվությունը դեռ կարող է լինել արժեքի լավ ապացույց, սակայն դրա հետ կապված կարող են նաև սուբյեկտիվ ճշգրտումներ պահանջվել:





Համեմատական մոտեցման կիրառման դեպքում արժեքը որոշվում է գնահատվող օբյեկտը նույնական կամ համադրելի (նմանատիպ) օբյեկտների հետ համեմատելով, որոնց համար առկա է գների վերաբերյալ տեղեկատվություն:

Եկամտային մոտեցումը տրամադրում է արժեքի ցուցիչ՝ ապագա դրամական հոսքերը փոխակերպելով ընդհանուր ընթացիկ արժեքի: Եկամտային մոտեցմամբ արժեքը որոշվում է գնահատվող օբյեկտի եկամտաբերությամբ, դրամական հոսքի կամ ծախսերի խնայողությունների արժեքի հիման վրա:

Ծախսային մոտեցման հիմքում ընկած է այն սկզբունքը, ըստ որի գնորդը գնահատվող օբյեկտի համար չի վճարի ավելին, քան հավասար օգտակարությամբ օբյեկտ ձեռք բերելու դեպքում, լինի դա գնման կամ կառուցման միջոցով, գործընթացը բարդացնող գործոնների բացակայությամբ՝ անհարկի ժամանակ, անհարմարություն, ռիսկ կամ այլ գործոններ: Այս մոտեցումը հնարավոր է դարձնում ստանալ արժեք օբյեկտի արժեքը փոխարինման կամ վերարտադրման ընթացիկ ծախսերի որոշման միջոցով և ֆիզիկական մաշվածության բոլոր տեսակների կիրառմամբ:

Առկա է ծախսային մոտեցման երեք մեթոդ՝ ծախսերի փոխարինման մեթոդ, որն արտացոլում է համարժեք օգտակարությամբ նմանատիպ օբյեկտի ստեղծման ծախսերի հաշվարկման միջոցով որոշվող արժեքը, ծախսերի վերարտադրման մեթոդ, որն արտացոլում է օբյեկտի ճշգրիտ նմանակի վերստեղծման ծախսերի հաշվարկման միջոցով որոշվող արժեքը և բաղադրիչային մեթոդ, որի միջոցով օբյեկտի առանձին բաղադրիչ մասերի արժեքները գումարելով հաշվարկվում է գնահատվող օբյեկտի արժեքը:

**Գնահատման ծախսային մոտեցում** – այս մոտեցման կիրառումը հիմնավորված է, քանի որ կան բավարար չափով շուկայական տվյալներ առկա կառուցների վերարտադրման կամ փոխարինման ծախսերի, ինչպես նաև կուտակված մաշվածության որոշելու համար:

**Համեմատական մոտեցում** – այս մոտեցման կիրառումը հիմնավորված է, քանի որ առկա են բաց և մրցակցային շուկայում վաճառված, ինչպես նաև ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վաճառահանված համանման և համադրելի գույքերի վերաբերյալ բավարար տեղեկատվություն: Հնարավոր է կատարել շուկայական գների վերլուծություն, իրականացնել համապատասխան ճշգրտումներ:

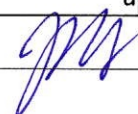
**Եկամտային մոտեցում** – այս մոտեցման կիրառումը հիմնավորված չէ, քանի որ նմանատիպ գույքերի վարձակալության վերաբերյալ տվյալները բացակայում են, առկա չեն մեթոդի կիրառման համար անհրաժեշտ և բավարար քանակի տվյալներ:

**ԳՆԱՀԱՏՎՈՂ ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԲՆՈՒԹԱԳԻՐԸ**

Համաձայն անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման վկայականի 1400 քմ մակերեսով բնակավայրերի, բնակելի կառուցապատման նշանակության հողամասի վրա առկա է՝ բնակելի տուն՝ 145,2 քմ մակերեսով, ավտոտնակ՝ 21,1 քմ, անասնաշենք՝ 27,3 քմ մակերեսներով: Գնահատվող գույքը մեկ հարկանի բնակելի տուն է: Ներքին հարդարանքը միջինից բարձր աստիճանի է:

Աղյուսակ 1

|   |   |
|---|---|
| <b>Հասցե</b>                                      | Մարզ Գեղարքունիք, համայնք Վարդենիս Վարդենիս ք. Տիգրան Մեծի փողոց 5 բնակելի տուն |
| <b>Սեփականատերեր</b>                              |   |
| <b>Սեփ. Իրավ. Գրանց. Վկայականի համարը</b>         | 17072019-05-0024  |
| <b>Սեփ. Իրավ. Գրանց. Վկայականի տրման ամսաթիվը</b> | 17.07.2019 թ  |
| <b>Տեղադրությունը</b>                             | միջին   |



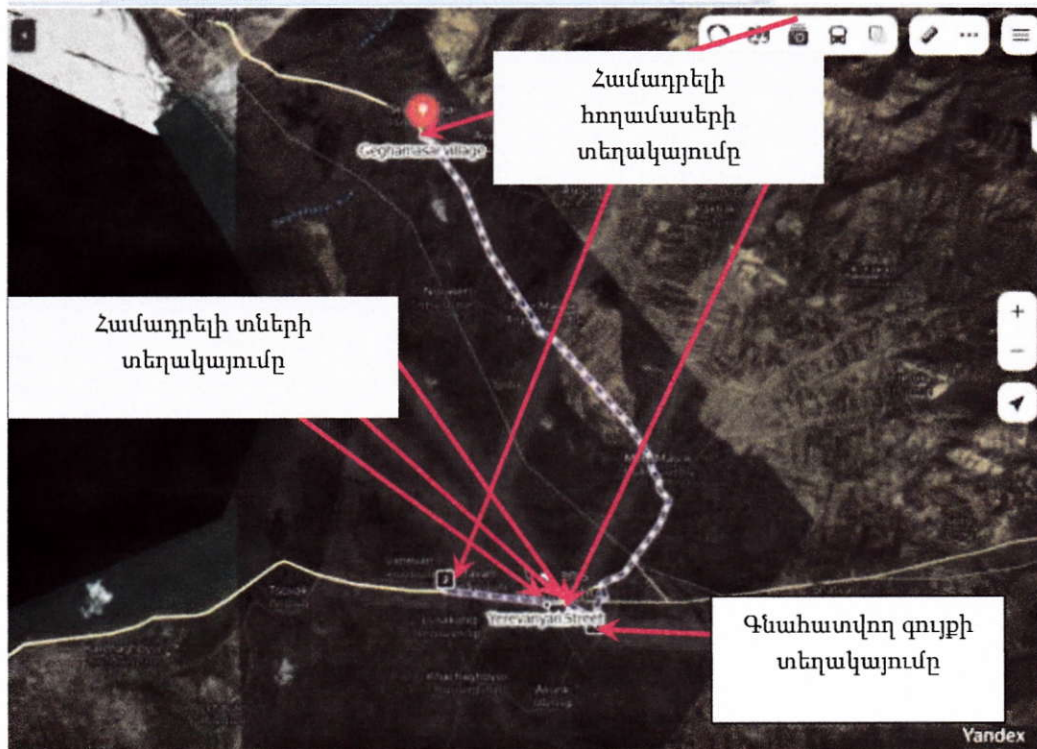
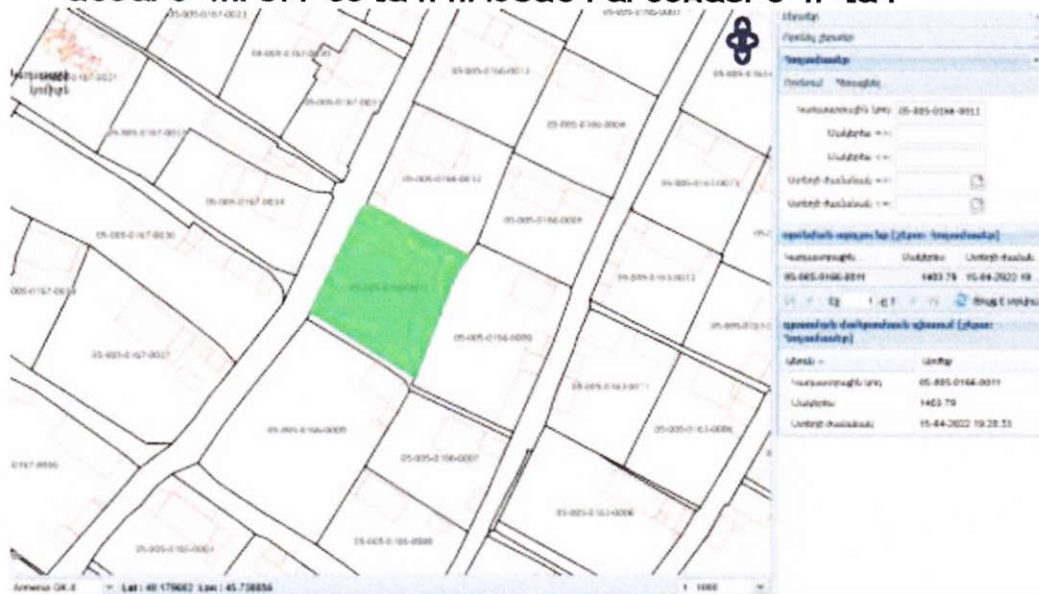
|  |                            |
|--|----------------------------|
| <b>Դիրքը</b>   | միջին                      |
| <b>Տարածաշրջանի գրավչությունը</b>                      | միջին                      |
| <b>Տրանսպորտային մատչելիությունը</b>                   | գրունտային/բավարար         |
| <b>Մեքենաների կայանման հարմարավետությունը</b>          | ունի կայանատեղի            |
| <b>Հեռավորությունը հասար. Սպասարկ. Օբյեկտներից</b>     | 400 մ շառավղով             |
| <b>Այլ տեղեկատվություն</b>                             | չունի                      |
| <b>Հողամասի նպատակային նշանակությունը</b>              | բնակավայրերի               |
| <b>Գործառնական նշանակությունը</b>                      | բնակելի կառուցապատման      |
| <b>Հողամասի նկատմամբ գրանցված իրավունք</b>             | սեփականության              |
| <b>Սահմանափակումներ</b>                                | այլ սահմանափակումներ չունի |
| <b>Հողամասի մակերեսը քմ</b>                            | 1400                       |
| <b>Ճակատային եզրագիծը</b>                              | երկրորդային փողոցի հետ     |
| <b>Կառուցապատման չափորոշիչները</b>                     | լավ                        |
| <b>Թեքությունը</b>                                     | հարթ                       |
| <b>Այլ տեղեկատվություն</b>                             | ունի ավտոտնակ, անասնաշենք  |
| <b>Շինությունների նկատմամբ գրանցված իրավունք</b>       | սեփականության              |
| <b>Շինության կառուցվածքը</b>                           | քարե                       |
| <b>Շինության կառուցման տարեթիվը</b>                    | 1970-1980-ական թթ          |
| <b>Շինության ընդհանուր տեխնիկական վիճակը</b>           | միջին                      |
| <b>Շինության միջհարկային ծածկը</b>                     | երկաթբետոնե                |
| <b>Վթարայնության աստիճան</b>                           | տեղեկատվություն առկա չէ    |
| <b>Տանիքը</b>  | ասբոշիֆեր                  |
| <b>Առաստաղի բարձրությունը</b>                          | 3 մ                        |
| <b>Արտաքին պատերը</b>                                  | քարե                       |
| <b>Արտաքին հարդարումը</b>                              | սվաղած                     |
| <b>Հիմնական շինության ներքին ընդհանուր մակերեսը քմ</b> | 145,2                      |
| <b>Օժանդակ կառույց 1</b>                               | ավտոտնակ՝ 21,1 քմ          |
| <b>Օժանդակ կառույցի տեխնիկական վիճակը</b>              | միջին                      |
| <b>Օժանդակ կառույց 2</b>                               | անասնաշենք՝ 27,3 քմ        |
| <b>Օժանդակ կառույցի տեխնիկական վիճակը</b>              | միջինից ցածր               |
| <b>Հիմնական շինության հարկայնությունը</b>              | մեկ հարկանի                |
| <b>Լուսամուտները</b>                                   | մետաղապլաստե               |
| <b>Արտաքին լուսամուտների ընդհանուր վիճակը</b>          | միջինից բարձր              |
| <b>Միջսենյակային դռները</b>                            | փայտե, մետաղապլաստե        |
| <b>Սենյակները</b>                                      | հատակը՝ փայտե              |
|  | պատերը՝ ներկած             |
|  | առաստաղը՝ ներկած           |
|  | միջինից բարձր              |
| <b>Խոհանոցը</b>  | հատակը՝ սալիկապատ          |
|  | պատերը՝ ներկած             |
|  | առաստաղը՝ կախովի           |
|  | միջինից բարձր              |
| <b>Միջանցքը</b>  | հատակը՝ սալիկապատ          |
|  | պատերը՝ ներկած             |
|  | առաստաղը՝ ներկած           |
|  | միջինից բարձր              |
| <b>Սանհանգույցը</b>                                    | հատակը՝ սալիկապատ          |
|  | պատերը՝ սալիկապատ          |
|  | առաստաղը՝ կախովի           |





|  |   |
|--|---|
| Ենթակառուցվածքներ                            | միջինից բարձր<br>առկա են  |
| Ջեռուցումը                                   | ջեռուցման համակարգով  |
| Ներքին ընդհանուր վիճակի գնահատականը          | միջինից բարձր   |
| Հիմնական շինության նպատակային նշանակությունը | բնակելի   |
| Հիմնական շինության տեսակը                    | բնակելի տուն  |
| Գույքի տիպ, նկարագրություն                   | Գնահատվող անշարժ գույքը բնակելի կառուցապատման նպատակային նշանակությամբ հողամասի վրա կառուցված մեկ հարկանի բնակելի տուն է: |

**ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՏԵՂԱԴՐՈՒԹՅԱՆ ՔԱՐՏԵԶԱՅԻՆ ԴՐՎԱԳ**



<https://yandex.com/maps/116125/vardenis/?l=sat%2Cskl&ll=45.739395%2C40.174661&mode=search&sl=45.739895%2C40.179067&text=40.179067%2C45.739895&z=15>



**Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակ**

Լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման սկզբունքը հանդիսանում է անշարժ գույքի շուկայական արժեքի գնահատման հիմնարար սկզբունք, որը բացահայտում է անշարժ գույքի ֆիզիկապես հնարավոր, իրավաբանորեն թույլատրելի և ֆինանսապես իրագործելի տարբերակը:

Անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման վերլուծության ընթացքում կարող են դիտարկվել օգտագործման մի քանի հնարավոր տարբերակներ, որոնք այնուհետև պետք է համադրվեն ֆինանսական արդյունավետության և նպատակահարմարության տեսանկյունից: Օգտագործման այն տարբերակը, որն ապահովում է անշարժ գույքի առավել բարձր արժեքը, համարվում է օգտագործման առավել արդյունավետ տարբերակ: Լավագույն և առավել արդյունավետ տարբերակի ընտրությունը գնահատողի մասնագիտական կարծիքն է անշարժ գույքի օգտագործման տարբերակի վերաբերյալ և որոշվում է շուկայական տեղեկատվության վերլուծության արդյունքում:

Գնահատվող օբյեկտի շուկայական արժեքը պետք է արտացոլի նաև դրա առավել արդյունավետ օգտագործումը: Գնահատվող օբյեկտի արդյունավետ օգտագործումն իրենից ներկայացնում է այնպիսի օգտագործում, որը դրա ներուժը հասցնում է առավելագույնին և որը (ֆիզիկապես) հնարավոր է, իրավաբանորեն թույլատրելի և ֆինանսապես իրագործելի: Առավել արդյունավետ օգտագործումը կարող է ենթադրել գնահատվող օբյեկտի գոյություն ունեցող օգտագործման շարունակություն կամ համապատասխանել դրա այլընտրանքային օգտագործմանը: Այն որոշվում է գնահատվող օբյեկտի այնպիսի օգտագործմամբ, որը շուկայի մասնակիցը մտադիր է հաշվի առնել գնի ձևավորման ժամանակ, որը նա պատրաստ կլինի առաջարկել օբյեկտի համար:

Գնահատողի կողմից կատարված վերլուծությունների արդյունքում հանգել ենք այն եզրակացության, որ գնահատման ներակայացված անշարժ գույքի լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործման տարբերակը հանդիսանում է դրա ընթացիկ օգտագործուման տարբերակը:

**ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿԸ**

Հողամասի շուկայական արժեքը հիմնականում որոշվում է հետևյալ մոտեցումներով.

- 1) համեմատական մոտեցումով,
- 2) հողամասի մնացորդային արժեքի հաշվարկման մեթոդով,
- 3) եկամտային մոտեցումով,
- 4) նորմատիվ-իրավական ակտերով սահմանված գործող մեթոդիկաների կիրառմամբ:

Շենքերի և շինությունների վերարտադրման (կամ փոխարինման) ծախսերը որոշվում են.

- 1) համապատասխան մասնագիտացված նորմատիվային տեղեկագրերում ներկայացված կամ հավաստի այլ աղբյուրներից ստացված տվյալների հիման վրա:
- 2) գնահատման ամսաթվի դրությամբ շուկայական գներով այն ծախսերի հաշվարկմամբ, որոնք անհրաժեշտ են նույնատիպ նոր շենքի (կամ շինության) կառուցման համար՝ օգտագործելով գնահատվող շենքի (կամ շինության) կառուցման համար օգտագործված նյութերը և տեխնոլոգիաները կամ այն ծախսերի հաշվարկմամբ, որոնք անհրաժեշտ են գնահատվող շենքին (կամ շինությանը) համապատասխանող օգտակարությամբ նոր շենքի (կամ շինության) (ժամանակակից պահանջներին համապատասխանող փոխարինիչի) կառուցման համար:
- 3) միևնույն շուկայական պայմաններում նմանատիպ շենքերի (կամ շինությունների) կառուցման համար շինարարության պայմանագրերում նշված արժեքի տվյալների հիման վրա:

Հաշվի առնելով դիտարկվող տարածքում կառուցապատումների խտությունը, ազատ հողամասերի վաճառքների և առաջարկի առկայությունը, հողամասի արժեքը որոշվել է համեմատական մոտեցումով: Այս մոտեցումով շուկայական արժեքի որոշման էությունը կայանում է նրանում, որ վերլուծվում են վաճառված կամ վաճառահանված համեմատելի հողամասերը, համեմատվում են գնահատվող հողամասի հետ, կատարվում են համապատասխան ուղղումներ գնահատվող և համեմատվող օբյեկտների գոյություն ունեցող տարբերությունների համար :



Հողամասի շուկայական արժեքի մասին հիմնավորված եզրակացության հանգելու համար հաշվի են առնվել համապատասխան նշանակության հողերի հետևյալ գործոնները.

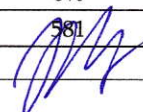
գույքային իրավունքներն (այդ թվում՝ կառուցապատման) ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ),

- կառուցապատման չափորոշիչները և սահմանափակումները, ենթակառուցվածքների առկայությունը և հնարավորությունը,
- չափերը (մակերես, լայնություն, երկարություն, երկրաչափական կառուցվածք, ճակատային մասը),
- տեղադրությունը և դիրքը,
- թեքությունը,
- տրանսպորտային մատչելիությունը,
- մեքենաների կայանման հարմարավետությունը:

Հողամասի շուկայական արժեքի հաշվարկը ներկայացված է աղյուսակ 2 – ում

Աղյուսակ 2

|                                    | Գնահատվող հողամաս   | Համեմատական 1   | Համեմատական 2   | Համեմատական 3   |
|------------------------------------|---|---|---|---|
| <b>Համեմատության տարրերը</b>       | Մարզ Գեղարքունիք, համայնք Վարդենիս Վարդենիս ք. Տիգրան Մեծի փողոց 5 բնակելի տուն | Գեղարքունիքի մարզ, Գեղամասար  | Գեղարքունիքի մարզ, Վարդենիս Վ. Համբարձումյանի փողոց                               | Գեղարքունիքի մարզ, Տորֆական   |
| Տեղեկատվության աղբյուրը            | Գնահատում   | <a href="https://www.list.am/item/18866592">https://www.list.am/item/18866592</a> | <a href="https://www.list.am/item/19358844">https://www.list.am/item/19358844</a> | <a href="https://www.list.am/item/21594413">https://www.list.am/item/21594413</a> |
| Վաճառքի / առաջարկի գինը դրամ       | -   | 4451535   | 1935450   | 1200000   |
| Վաճառքի / առաջարկի գինը դրամ/քմ    | -   | 1086  | 645   | 840   |
| <b>Սակարկելիություն</b>            | <b>գնահատում</b>  | <b>սակարկելի է</b>  | <b>սակարկելի է</b>  | <b>սակարկելի է</b>  |
| Ուղղման մեծությունը                |   | -10%  | -10%  | -10%  |
| Ուղղված արժեքը դրամ/քմ             |   | 977   | 581   | 756   |
| Վաճառքի / առաջարկի ամիսը           | 18.09.2024 թ  | 09.2024 թ   | 09.2024 թ   | 09.2024 թ   |
| Ուղղման մեծությունը                |   | 0%  | 0%  | 0%  |
| Ուղղված արժեքը դրամ/քմ             |   | 977   | 581   | 756   |
| <b>Գույքային իրավունքները</b>      | <b>սեփականության</b>  | <b>սեփականություն</b>   | <b>սեփականություն</b>   | <b>սեփականություն</b>   |
| Ուղղման մեծությունը                |   | 0%  | 0%  | 0%  |
| Ուղղված արժեքը դրամ/քմ             |   | 977   | 581   | 756   |
| <b>Նպատակային նշանակությունը</b>   | <b>բնակավայրերի</b>   | <b>բնակավայրերի</b>   | <b>բնակավայրերի</b>   | <b>բնակավայրերի</b>   |
| Ուղղման մեծությունը                |   | 0%  | 0%  | 0%  |
| Ուղղված արժեքը դրամ/քմ             |   | 977   | 581   | 756   |
| <b>Գործառնական նշանակությունը</b>  | <b>բնակելի կառուցապատման</b>  | <b>բնակելի կառուցապատման</b>  | <b>բնակելի կառուցապատման</b>  | <b>բնակելի կառուցապատման</b>  |
| Ուղղման մեծությունը                |   | 0%  | 0%  | 0%  |
| Ուղղված արժեքը դրամ/քմ             |   | 977   | 581   | 756   |
| <b>Կառուցապատման չափորոշիչները</b> | <b>լավ</b>  | <b>լավ</b>  | <b>լավ</b>  | <b>լավ</b>  |
| Ուղղման մեծությունը                |   | 0%  | 0%  | 0%  |
| Ուղղված արժեքը                     |   | 977   | 581   | 756   |



| Պրամ/քմ  |                               |  |                               |                                   |
|--|-------------------------------|--|-------------------------------|-----------------------------------|
| Սահմանափակումները  | այլ սահմանափակումներ չունի    | սահմանափակումներ չունի                 | սահմանափակումներ չունի        | սահմանափակումներ չունի            |
| Ուղղման մեծությունը 1 քմ                                   |                               | 0%                                     | 0%                            | 0%                                |
| Ուղղված արժեքը Պրամ/քմ                                     |                               | 977                                    | 581                           | 756                               |
| <b>Թերությունը</b>   | <b>հարթ</b>                   | <b>հարթ</b>                            | <b>հարթ</b>                   | <b>հարթ</b>                       |
| Ուղղման մեծությունը  |                               | 0%                                     | 0%                            | 0%                                |
| Ուղղված արժեքը Պրամ/քմ                                     |                               | 977                                    | 581                           | 756                               |
| <b>Ճակատային եզրագիծը</b>                                  | <b>երկրորդային փողոցի հետ</b> | <b>երկրորդային փողոցի հետ</b>          | <b>երկրորդային փողոցի հետ</b> | <b>երկրորդային փողոցի հետ</b>     |
| Ուղղման մեծությունը  |                               | 0%                                     | 0%                            | 0%                                |
| Ուղղված արժեքը Պրամ/քմ                                     |                               | 977                                    | 581                           | 756                               |
| <b>Տեղադրությունը</b>                                      | <b>միջին</b>                  | <b>միջինից ցածր</b>                    | <b>միջին</b>                  | <b>միջինից ցածր</b>               |
| Ուղղման մեծությունը  |                               | 10%                                    | 0%                            | 10%                               |
| Ուղղված արժեքը Պրամ/քմ                                     |                               | 1075                                   | 581                           | 832                               |
| <b>Դիրքը</b>   | <b>միջին</b>                  | <b>միջին</b>                           | <b>միջին</b>                  | <b>միջին</b>                      |
| Ուղղման մեծությունը  |                               | 0%                                     | 0%                            | 0%                                |
| Ուղղված արժեքը Պրամ/քմ                                     |                               | 1075                                   | 581                           | 832                               |
| <b>Ենթակառուցվածքների առկայությունը և հնարավորությունը</b> | <b>առկա են</b>                | <b>ունի հնարավորություն</b>            | <b>ունի հնարավորություն</b>   | <b>ունի հնարավորություն</b>       |
| Ուղղման մեծությունը  |                               | 10%                                    | 10%                           | 10%                               |
| Ուղղված արժեքը Պրամ/քմ                                     |                               | 1182                                   | 639                           | 915                               |
| <b>Տրանսպորտային մատչելիությունը</b>                       | <b>գրունտային/ բավարար</b>    | <b>գրունտային/ բավարար</b>             | <b>գրունտային/ բավարար</b>    | <b>գրունտային/ բավարար</b>        |
| Ուղղման մեծությունը  |                               | 0%                                     | 0%                            | 0%                                |
| Ուղղված գինը Պրամ/քմ                                       |                               | 1182                                   | 639                           | 915                               |
| <b>Այլ գործոններ</b>                                       | <b>չունի</b>                  | <b>առկա է կիսակառույց բնակելի տուն</b> | <b>չունի</b>                  | <b>առկա է կիսաքանդ շինություն</b> |
| Ուղղման մեծությունը  |                               | -30%                                   | 0%                            | -10%                              |
| Ուղղված արժեքը Պրամ/քմ                                     |                               | 828                                    | 639                           | 824                               |
| <b>Հողամասի մակերեսը քմ</b>                                | <b>1400,00</b>                | <b>4099,7</b>                          | <b>3000</b>                   | <b>1428</b>                       |
| Ուղղման մեծությունը  |                               | 5%                                     | 5%                            | 0%                                |
| Ուղղված արժեքը Պրամ/քմ                                     |                               | 869                                    | 671                           | 824                               |
| <b>Կշռային գործակից</b>                                    |                               | 0,25                                   | 0,45                          | 0,3                               |
| <b>Հողամասի շուկայական արժեքը ( Պրամ/քմ)</b>               |                               |  |                               | <b>766</b>                        |
| <b>Հողամասի շուկայական արժեքը (դրամ )</b>                  |                               |  |                               | <b>1072604</b>                    |
| <b>Կլորացված՝</b>  |                               |  |                               | <b>1070000</b>                    |

### ՇԵՆՔ-ՇԻՆՈՒԹՅՈՒՆՆԵՐԻ ՎԵՐԱՐՏԱԴՐՄԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿԸ

Վերարտադրման արժեքը՝ դա նույն նյութերով և տեխնոլոգիայով նույնանման անշարժ գույքի վերականգնման համար անհրաժեշտ շուկայական գներով հաշվարկված ծախսերի հանրագումարն է գնահատման ամսաթվի դրությամբ՝ հաշվի առած կուտակված մաշվածությունը: Անշարժ գույքի գնահատման նպատակով վերականգնման ծախսերը հաշվարկվում են որպես ուղղակի, անուղղակի ծախսերի և ձեռնարկատիրական (կառուցապատողի) շահույթի հանրագումար: Վերականգնման ծախսերի հաշվարկների ընթացքում Գնահատողի կողմից



կատարվել է շինության կառուցման համար անհրաժեշտ ծախսերի հաշվարկը, ըստ ՀՀ Քաղաքաշինության Նախարարության «Գնագոյացման Կոնսուլտացիոն Կենտրոն» ՓԲԸ-ի 2009թ. հրատարակված ՇԱԽՑ-ի: Շենքերի, կառուցվածքների և շինարարական աշխատանքների տեսակների արժեքի խոշորացված ցուցանիշները (ՇԱԽՑ) առաջարկվում են ՀՀ տարածքում կապիտալ շինարարության ծրագրերի, նախագծային և նախագծային փաստաթղթերի մշակման ընթացքում շենքերի և կառուցվածքների շինարարության հաշվարկային արժեքի որոշմամբ, ինչպես նաև գոյություն ունեցող կառույցների նախնական գնահատման համար: ՇԱԽՑ-ի մշակման համար հիմք է հանդիսացել հանրապետությունում շուկայի ուսումնասիրության և ամփոփման արդյունքները և 1984թ. նորմաներով սահմանված հաշվարկային ցուցանիշները: Ձեռնարկատիրական շահույթի մեծությունը՝ 0 %, որոշվել է շուկայական խտացման եղանակով վերլուծության հիման վրա:

ՇԱԽՑ-ում հաշվի են առնված անմիջապես աշխատանքների կատարման հետ կապված ծախսերը, սոց. հատկացումները, կառավարման ապարատի պահպանման (վերադիր ծախսերը) կապալառու կազմակերպությունների շահույթը 10%-ի չափով:

Գնահատողի կողմից կիրառվել է դրամ/դոլար փոխարժեքը (Գթ 1.2713) և շինարարական նյութերի ու աշխատուժի թանկացումը/էժանացումը (1) հաշվի առնող գործակիցներ (ՇԱԽՑ հաշվարկման պահին ԱՄՆ դոլարի փոխարժեքը կազմել է 305),

Շենք-շինությունները ընտրված ՇԱԽՑ անալոգի հետ բավարար չափով համապատասխանում են, ուստի անալոգի հետ համապատասխանեցման գործակիցը ընդունվել է 1:

Անուղակի ծախսերի հաշվարկը ներկայացված է ստորև աղյուսակում՝ Աղյուսակ 3

| Անուղակի ծախսերը $\Sigma_{անուղ.}$ % ուղակի ծախսերից  |              |
|---|--------------|
| Նախագծման, նախահաշվի կազմման, պարտադիր փորձաքննության, (հատուկ նախագծով իրականացվող բնակելի շենք) | 3.10%        |
| Տեխնիկական վերահսկողության ծախսերը  | 1.20%        |
| Հեղինակային վերահսկողության ծախսերը   | 0.80%        |
| Շինմոնտաժային աշխատանքների ավարտից հետո գոյացած աղբի տեղափոխում                                   | 0.15%        |
| Խորհրդատվությունների, իրավաբանական, հաշվապահական և աուդիտորական, ծառայությունների վճարները        | 1.00%        |
| Շինարարության ֆինանսավորման հետ կապված ծախսերը,   | 0.00%        |
| Գովազդի, շուկայի մարքեթինգի և օբյեկտի վաճառքի հետ կապված ծախսերը վերականգնման ծախսերից            | 0.50%        |
| Ձեռնարկատիրոջ վարչական և այլ ծախսերը  | 2%           |
| <b>Ընդամենը անուղակի ծախսերը Կ1+Կ2+Կ3+Կ4+Կ5+Կ6+Կ7+Կ8</b>  | <b>5.15%</b> |

$$\text{Գիամ} = 1.2713 \times 1 \times 1 \times 1.0515 = 1.34$$

Կախված գնի կորստի առաջացման պատճառներից մաշվածության տիպերը երեքն են՝

**Ֆիզիկական մաշվածությունը** դա շենքերի, շինությունների բաղադրիչների սկզբնական հատկանիշների կորստի հետևանքով արժեքի նվազումն է: Ֆիզիկական մաշվածության արդյունքում գնի կորուստ է առաջանում բնական ֆիզիկական ծերացման և բնության ուժերի ազդեցությամբ: Նմանատիպ տեխնիկական տվյալներով շինությունների համար, կախված նրանց կոնստրուկտիվ տարրերի տեսակից և շահագործման պայմաններից տարեկան չվերականգնվող ֆիզիկական մաշվածության մեծությունն կազմում է մոտ 0.5%-1 %, Ֆիզիկական մաշվածությունը հաշվարկելիս գնահատողը առաջնորդվել է ՀՀ Քաղաքաշինության նախարարության «Բնակելի, հասարակական և արտադրական շենքերի ու շինությունների տեխնիկական վիճակի հետազոտության մեթոդական ցուցումներ»-ով: Նման տեխ. տվյալներով շենքերը կարող են ծառայել 125 տարի: Մաշվածության այս տեսակն որոշելիս հիմք է ընդունվել նաև տեսողական գնման արդյունքում մեր կողմից որոշված ինչպես մնացորդային, այնպես էլ շինությունների էֆեկտիվ տարիքը:

«Արև Թռապ» ՍՊԸ 2024 թ

գնահատող՝ Ս. Թոփալյան  
վկայական N ԳԳ-2022-62/





**Գործառնական մաշվածությունը** դա շենքերի, շինությունների արժեքի նվազումն է կապված տեխնիկական նորարարությունների, ժամանակակից պահանջներին անհամապատասխանության և գործառնական նշանակությամբ օգտագործման կորստով: Շինություններն իրենց տեխնիկական պարամետրերով ընդհանուր առմամբ համապատասխանում են շինարարական ստանդարտներին, սակայն ինչպես գնահատվող շինությունները, այնպես էլ ՇԱԽՑ բերված անալոգները չեն բավարարում ժամանակակից պահանջներին: Ուսումնասիրությունները փաստում են, որ ՀՀ-ում գնահատման ժամանակահատվածին համապատասխան նոր կառուցվող շենք-շինություններն կառուցվում են հիմնականում նույնանման կոնստրուկտիվ նյութերով, ելնելով վերագրյալից այդ շինությունների համար գործառնական մաշվածությունը գնահատվել է 0%՝ վերականգնման ծախսերի, ձեռնարկատիրական շահույթի և ԱԱՀ-ի գումարային մեծությունից:

**Տնտեսական մաշվածությունը** դա արտաքին միջավայրի պայմանների փոփոխության արդյունքում շենքերի, շինությունների արժեքի նվազումն է: Բնակելի նշանակությամբ շինությունների տնտեսական մաշվածքը հաշվարկվել է նրանց կառուցման և վաճառքի (առաջարկի) գների համադրությամբ: Այն հաշվարկվել է նմանատիպ օբյեկտների տվյալների հիման վրա: Գնահատողի կողմից տնտեսական մաշվածության հաշվարկման նպատակով հիմք է ընդունվել տվյալ տարածաշրջանում բնակելի նշանակության անշարժ գույքի շուկայական գների ուսումնասիրությունները, վերլուծությունները՝ համեմատելով դրանք նմանատիպ շենքերի կառուցման համար կատարվող ծախսերի հետ, ինչի արդյունքում պարզվել է, որ տվյալ տարածքում նմանատիպ շինությունները վաճառվում են պակաս նրանց կառուցման համար անհրաժեշտ ընդհանուր գումարից: Վերլուծության արդյունքում տնտեսական մաշվածությունը գնահատվել է 20%՝ վերականգնման ծախսերի, ձեռնարկատիրական շահույթի և ԱԱՀ-ի գումարային մեծությունից:

Շենք-շինությունների վերարտադրման արժեքի հաշվարկը նվազեցված մաշվածություններով և անշարժ գույքի արժեքը հաշվարկված ծախսային մեթոդով ներկայացված են ստորև աղյուսակներում՝

**Վերականգնման ծախսերի հաշվարկ**

Աղյուսակ 4

| Հ/Հ | Անվանումը / ՇԱԽՑ անալոգը/  | Չափի միավորը | Չափը   | Շինարարության արժեքը /դրամ/ | Գ համ. | Վերականգնման ծախսերը |
|-----|----------------------------|--------------|--------|-----------------------------|--------|----------------------|
| 1   | բնակելի տուն ԳՈՒ 37        | խմ           | 435,60 | 25350                       | 1,33   | 14686472             |
|     | ԱԱՀ                        | 20%          |        |                             |        | 2937294              |
| 2   | ավտոտնակ ԳՈՒ 282           | խմ           | 67,5   | 20300                       | 1,33   | 1822433              |
|     | ԱԱՀ                        | 20%          |        |                             |        | 364487               |
| 3   | անասնաշենք ԳՈՒ 111         | խմ           | 89     | 17710                       | 1,33   | 2096333              |
|     | ԱԱՀ                        | 20%          |        |                             |        | 419267               |
|     | Ներքին հարդարանքը          |              |        |                             |        | 4356000              |
|     | Ընդամենը                   |              |        |                             |        | 26682284             |
|     | Ձեռնարկատիրական շահույթը % | 0%           |        |                             |        | 0                    |
|     | <b>Ընդամենը</b>            |              |        | <b>գումար</b>               |        | <b>26682284</b>      |

Աղյուսակ 5

| Կարճաժամկետ ծառայության տարրերի վերացվող մաշվածության հաշվարկ |                     |  |   |  |                         |  |
|---|---------------------|--|---|--|-------------------------|--|
| Գ/Գ   | Վշխատանքի անվանումը | Շենքերի արժեքի մոտավոր խոշորացված կառուցվածքը /տոկոսային | Շինարարության խոշորացված կառուցվածքը /գումարային արտահայտությամբ/ | Կարճաժամկետ ծառայության տարրերի ֆիզիկական մաշվածությունը | Մնացորդային արժեքը դրամ | Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները |
|   |                     |  |   |  |                         |  |



|    |                               | արտահայտությամբ/ |          | կամ չկատարված աշխատանքները |          |         |
|----|-------------------------------|------------------|----------|----------------------------|----------|---------|
|    |                               | %                | ՀՀ դրամ  | %                          | ՀՀ դրամ  | ՀՀ դրամ |
| 1  |                               |                  |          |                            |          |         |
| 2  | Հողային աշխատանքներ           | 3,00%            | 800469   | 0%                         | 800469   | 0       |
| 3  | Հիմքեր                        | 5,80%            | 1547572  | 5%                         | 1470194  | 77379   |
| 4  | Պատեր և միջնապատեր            | 37,50%           | 10005857 | 10%                        | 9005271  | 1000586 |
| 5  | Միջհարկային ծածկ և աստիճաններ | 12,50%           | 3335286  | 10%                        | 3001757  | 333529  |
| 6  | Տանիք                         | 5,20%            | 1387479  | 45%                        | 763113   | 624365  |
| 7  | Հարդարման աշխատանքներ         | 17,50%           | 4669400  | 35%                        | 3035110  | 1634290 |
| 8  | Դռներ, պատուհաններ            | 10,00%           | 2668228  | 35%                        | 1734348  | 933880  |
| 9  | Սանտեխն. աշխատանքներ          | 5,70%            | 1520890  | 35%                        | 988579   | 532312  |
| 10 | Էլեկտրոմոնտաժային աշխատանքներ | 1,50%            | 400234   | 35%                        | 260152   | 140082  |
| 11 | Այլ աշխատանքներ               | 1,30%            | 346870   | 35%                        | 225465   | 121404  |
| 12 | Ընդամենը                      | 100%             | 26682284 |                            | 21284458 | 5397826 |

Աղյուսակ 6

| Կարճաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածության հաշվարկ |                               |  |                            |                                  |                        |                  |
|--|-------------------------------|--|----------------------------|----------------------------------|------------------------|------------------|
| Հ/Հ  | Աշխատանքի անվանումը           | Կարճակյաց տարրերի արժեքը ներառյալ չվերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը | Իրական ծառայության ժամկետը | Նորմատիվային ծառայության ժամկետը | Մաշվածության գործակիցը | Մաշվածությունը   |
|  |                               | ՀՀ դրամ  | տարի                       | տարի                             |                        | ՀՀ դրամ          |
| 1  | Տանիք                         | 763113   | 45                         | 50                               | 0,90                   | 686802           |
| 2  | Հարդարման աշխատանքներ         | 3035110  | 20                         | 30                               | 0,67                   | 2023407          |
| 3  | Դռներ, պատուհաններ            | 1734348  | 15                         | 30                               | 0,50                   | 867174           |
| 4  | Սանտեխն. աշխատանքներ,         | 988579   | 15                         | 20                               | 0,75                   | 741434           |
| 5  | Էլեկտրոմոնտաժային աշխատանքներ | 260152   | 15                         | 30                               | 0,50                   | 130076           |
| 6  | Այլ աշխատանքներ               | 225465   | 15                         | 40                               | 0,38                   | 84549            |
| 7  | <b>Ընդամենը</b>               | <b>7 006 768</b>   |                            |                                  |                        | <b>4 533 442</b> |

Աղյուսակ 7

| Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածության հաշվարկ |  |            |
|---|--|------------|
| Հ/Հ   | Արժեքի անվանումը   | ՀՀ դրամ    |
| 1   | Վերականգնման ծախսեր և ձեռնարկատիպական շահույթ                                    | 26 682 284 |
| 2   | Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները                     | 5 397 826  |
| 3   | Կարճակյաց ծառայության տարրերի արժեքը ներառյալ չվերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը | 7 006 768  |
| 4   | Երկարակյաց տարրերի արժեքը չվերացվող ֆիզիկական մաշվածությունով                    | 14 277 690 |
| 5   | Շահագործման փաստացի ժամկետը /տարի/   | 45         |
| 6   | Շահագործման նորմատիվային ժամկետը /տարի/  | 125        |
| 7   | Մաշվածության գործակիցը (5/6)   | 0,36       |



|   |   |           |
|---|---|-----------|
| 8 | Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերականգնվող մաշվածությունը (4x7) | 5 139 969 |
|---|---|-----------|

Աղյուսակ 8

| Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածության հաշվարկը |  |                   |
|---|--|-------------------|
| Հ/Հ                                       | Մաշվածության տեսակը  | ՀՀ դրամ           |
| 1   | Վերացվող ֆիզիկական մաշվածությունը կամ չկատարված աշխատանքները | 5 397 826         |
| 2   | Կարճաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածությունը     | 4 533 442         |
| 3   | Երկարաժամկետ ծառայության տարրերի չվերացվող մաշվածությունը    | 5 139 969         |
| 4   | <b>Ընդամենը</b>  | <b>15 071 237</b> |

Աղյուսակ 9

| Հ/Հ | Անվանացանկ          | Ընդհանուր ֆիզիկական մաշվածություն | Ընդհանուր գործառնական մաշվածություն | Ընդհանուր տնտեսական մաշվածություն | կուտակված մաշվածություն | վերարտադրման արժեք /ՀՀ դրամ |
|-----|---------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| 1   | բնակելի տուն ԳՈԻ 37 | 56,48%                            | 0%                                  | 20%                               | 11487876                | 6135890                     |
| 2   | ավտոտնակ ԳՈԻ 282    | 56,48%                            | 0%                                  | 20%                               | 1425521                 | 761398                      |
| 3   | անասնաշենք ԳՈԻ 111  | 70,00%                            | 0%                                  | 20%                               | 1911855                 | 603744                      |
|     | Ներքին հարդարանքը   |                                   |                                     |                                   |                         | 4356000                     |
|     | Ընդհանուր արժեքը    |                                   |                                     |                                   | <b>14825252</b>         | <b>11857032</b>             |

Աղյուսակ 10

| Հ/Հ | Ցուցանիշի անվանումը  | ՀՀ դրամ         |
|-----|--|-----------------|
| 1   | Վերականգնման ծախսեր և ձեռնարկատիրական շահույթ                          | 26682284        |
| 2   | Կուտակված մաշվածության արժեքը  | 14825252        |
| 3   | Վերարտադրման (փոխարինման) արժեք /հաշվի առնված կուտակված մաշվածությունը | 11857032        |
| 4   | Հողամասի շուկայական արժեքը   | 1072604         |
| 5   | <b>Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը</b>                                 | <b>12929636</b> |

**ՇՈՒԿԱՅԱԿԱՆ ԱՐԺԵՔԻ ՀԱՇՎԱՐԿ ՀԱՄԵՄԱՏԱԿԱՆ ՄՈՏԵՑՄԱՄԲ**

Համեմատական մոտեցումը կիրառվում է գնահատվող անշարժ գույքին նմանատիպ անշարժ գույքի առուվաճառքի գործարքների մասին արժանահավատ շուկայական տեղեկատվության բավարար (առնվազն երեք միավոր) քանակության առկայության դեպքում: Կարող են օգտագործվել նաև ազատ շուկայում հրապարակայնորեն վաճառվող անշարժ գույքի առաջարկի գները: Համեմատման համար անշարժ գույքի ընտրության չափանիշ կարող է համարվել լավագույն և առավել արդյունավետ օգտագործումը: Համեմատական մեթոդով շուկայական արժեքի որոշման հիմնական սկզբունքն է փոխարինման սկզբունքը՝ այն է. հաշվենկատ գնորդը անշարժ գույքի համար չի վճարի ավելի գումար, քան անհրաժեշտ է նմանատիպ օգտակարությամբ և նշանակությամբ անշարժ գույքի ձեռք բերման կամ կառուցման համար, եթե այն կապված չէ ժամանակային կորուստների, մեծ ռիսկերի կամ այլ ռժվարությունների հետ: Անշարժ գույքի գնահատման ժամանակ համեմատական մեթոդը կիրառվել է հետևյալ հաջորդականությամբ՝

- անշարժ գույքի համանման օբյեկտների համար շուկայական իրավիճակի վերլուծություն և վերլուծության համար արժանահավատ տեղեկատվության ընտրություն,

«Արմ Թռապ» ՍՊԸ 2024 թ

գնահատող՝ Ս. Թոփայան  
վկայական N ԳԳ-2022-62/





- համեմատության համապատասխան միավորի որոշում,
- համեմատության անհրաժեշտ տարրերի առանձնացում,
- համեմատության միավորների արժեքի ճշգրտում՝ ըստ համեմատության տարրերի,
- համեմատվող անշարժ գույքի համար արժեքի մի քանի ճշգրտված ցուցանիշների համապատասխանեցումը մեկ ցուցանիշին կամ գնահատվող անշարժ գույքի արժեքի միջակայքին (դիսպոզիցիա):

Շուկայական արժեքի որոշման գործընթացում ընդունված են համեմատության 10 հիմնական բաղադրիչներ՝

- Վաճառքի պայմանները և շուկայի իրավիճակը
- գույքային իրավունքներն ու սահմանափակումները (այդ թվում՝ իրավունքների և օգտագործման նկատմամբ)
- հիմնական և օժանդակ շինությունների չափերը (մակերես, բարձրություն, ծավալ)
- կոնստրուկտիվ տարրերի նյութի տեսակը,
- հարկայնությունը, հարկը,
- ավարտվածությունը,
- տեղադրությունը և դիրքը,
- ներքին և արտաքին հարդարման վիճակը,
- տրանսպորտային մատչելիությունը,
- մեքենաների կայանման հարմարավետությունը:

Գնահատողն օգտվում է անշարժ գույքի շուկա ցուցադրման դուրս բերված (առաջարկվող) և բաց և մրցակցային պայմաններում վաճառված, գնահատվողին նման օգտակարությամբ և օգտագործմամբ արտադրական նշանակության անշարժ գույքերի վերաբերյալ տվյալներից: Հարկ է նշել, որ համեմատական անշարժ գույքերի այն գործոնները, որոնք ազդում են անշարժ գույքի շուկայական արժեքի վրա և համապատասխանում են գնահատվող Անշարժ գույքի հետ կամ էական ազդեցություն չեն թողնում գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքի վրա հաշվարկներում չեն ներառվում:

Աղյուսակ 11

| Համեմատության տարրերը                             | Գնահատվող անշարժ գույք  | Համեմատ.-1  | Համեմատ.-2  | Համեմատ.-3  |
|---|---|---|---|---|
| Հասցեն  | Մարզ Գեղարքունիք, համայնք Վարդենիս Վարդենիս ք. Տիգրան Մեծի փողոց 5 բնակելի տուն | Գեղարքունիքի մարզ, Վարդենիս Վ. Համբարձումյան փողոց                                | Գեղարքունիքի մարզ, Վարդենիս Վ. Համբարձումյան փողոց                                | Գեղարքունիքի մարզ, Վարդենիս Երևանյան փողոց  |
| Շինության մակերեսը /քմ/                           | 145,20  | 130   | 150   | 100   |
| Հողի մակերեսը /քմ/                                | 1400  | 400   | 400   | 1600  |
| Վաճառքի / առաջարկի գինը /դրամ/                    | —   | 8 515 980   | 11 900 000  | 5 806 350   |
| Շինությունների նկատմամբ գույքային իրավունքը       | սեփականության   | սեփականություն  | սեփականություն  | սեփականություն  |
| Հողամասի նկատմամբ գույքային իրավունքը             | սեփականության   | սեփականություն  | սեփականություն  | սեփականություն  |
| Տեղեկատվության աղբյուրը                           |   | <a href="https://www.list.am/item/16487517">https://www.list.am/item/16487517</a> | <a href="https://www.list.am/item/20070790">https://www.list.am/item/20070790</a> | <a href="https://www.list.am/item/20186619">https://www.list.am/item/20186619</a> |
| Ընդհանուր անշարժ գույքին վերաբերող գործոններ      |   |   |   |   |
| <b>Վաճառքի պայմանները և շուկայի իրավիճակը</b>     | <b>18.09.2024 թ</b>   | <b>09.2024 թ.</b>   | <b>09.2024 թ.</b>   | <b>09.2024 թ.</b>   |
| Ուղղումն ըստ ժամանակի /սակարկության/              |   | 0%  | 0%  | 0%  |
| Ուղղված արժեքը ըստ ժամանակի /սակարկության/ /դրամ/ |   | 8515980   | 11900000  | 5806350   |



| <b>Սակարկելիությունը</b>   |                                   | <b>սակարկելի</b>              | <b>սակարկելի</b>              | <b>սակարկելի</b>              |
|--|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Ուղղումն ըստ ժամանակի /սակարկության/   |                                   | -10%                          | -10%                          | -10%                          |
| Ուղղված արժեքը ըստ ժամանակի /սակարկության/ /դրամ/  |                                   | 7664382                       | 10710000                      | 5225715                       |
| <b>Տեղադրությունը</b>  | <b>միջին</b>                      | <b>միջին</b>                  | <b>միջին</b>                  | <b>միջին</b>                  |
| ուղղումը /%/   |                                   | 0%                            | 0%                            | 0%                            |
| ուղղումը /դրամ/  |                                   | 0                             | 0                             | 0                             |
| ուղղված արժեք /դրամ/   |                                   | 7664382                       | 10710000                      | 5225715                       |
| <b>դիրքը</b>   | <b>միջին</b>                      | <b>միջին</b>                  | <b>միջին</b>                  | <b>միջին</b>                  |
| ուղղումը /%/   |                                   | 0%                            | 0%                            | 0%                            |
| ուղղումը /դրամ/  |                                   | 0                             | 0                             | 0                             |
| ուղղված արժեք /դրամ/   |                                   | 7664382                       | 10710000                      | 5225715                       |
| <b>Տարածաշրջանի գործարարական գրավչությունը գնահատվողի նկատմամբ</b>                                 | <b>միջին</b>                      | <b>միջին</b>                  | <b>միջին</b>                  | <b>միջին</b>                  |
| ուղղումը /%/   |                                   | 0%                            | 0%                            | 0%                            |
| ուղղումը /դրամ/  |                                   | 0                             | 0                             | 0                             |
| ուղղված արժեք /դրամ/   |                                   | 7664382                       | 10710000                      | 5225715                       |
| <b>Տրանսպորտային մատչելիությունը</b>   | <b>գրունտային/ բավարար</b>        | <b>գրունտային/ բավարար</b>    | <b>գրունտային/ բավարար</b>    | <b>գրունտային/ բավարար</b>    |
| ուղղումը /%/   |                                   | 0%                            | 0%                            | 0%                            |
| ուղղումը /դրամ/  |                                   | 0                             | 0                             | 0                             |
| ուղղված արժեք /դրամ/   |                                   | 7664382                       | 10710000                      | 5225715                       |
| <b>Սահմանափակումները</b>   | <b>այլ սահմանափակումներ չունի</b> | <b>սահմանափակումներ չունի</b> | <b>սահմանափակումներ չունի</b> | <b>սահմանափակումներ չունի</b> |
| ուղղումը /%/   |                                   | 0%                            | 0%                            | 0%                            |
| ուղղումը /դրամ/  |                                   | 0                             | 0                             | 0                             |
| ուղղված արժեք /դրամ/   |                                   | 7664382                       | 10710000                      | 5225715                       |
| <b>Գործառնական նշանակությունը / ընթացիկ օգտագործումը</b>   | <b>բնակելի կառուցապատման</b>      | <b>տնամերձ</b>                | <b>տնամերձ</b>                | <b>տնամերձ</b>                |
| ուղղումը /%/   |                                   | 0%                            | 0%                            | 0%                            |
| ուղղումը /դրամ/  |                                   | 0                             | 0                             | 0                             |
| ուղղված արժեք /դրամ/   |                                   | 7664382                       | 10710000                      | 5225715                       |
| <b>Հողի մակերեսներ /քմ/</b>  | <b>1400</b>                       | <b>400</b>                    | <b>400</b>                    | <b>1600</b>                   |
| Գնահատվող և համեմատական անշարժ գույքերի հողամասերի միջինացված շուկայական արժեքները /դրամ/քմ/       | 766                               | 766                           | 766                           | 766                           |
| ուղղումը /%/   |                                   | 5%                            | 5%                            | 0%                            |
| ուղղումը /դրամ/քմ/   |                                   | 38                            | 38                            | 0                             |
| ուղղված արժեք /դրամ/քմ/  |                                   | 804                           | 804                           | 766                           |
| <b>Համեմատական անշարժ գույքերի ընդհանուր ուղղված արժեքից տարանջատված հողի և շինության արժեքներ</b> |                                   |                               |                               |                               |
| Գույքից տարանջատված հողի ուղղված արժեքը /դրամ/   |                                   | 321781                        | 321781                        | 1225833                       |
| Գույքից տարանջատված շինության ուղղված արժեքը /դրամ/  |                                   | 7342601                       | 10388219                      | 3999882                       |
| Գույքից տարանջատված շինության ուղղված արժեքը   |                                   | 56482                         | 69255                         | 39999                         |





| /դրամ/քմ/   |                                  |                                    |                      |  |
|---|----------------------------------|------------------------------------|----------------------|--|
| Շինություններին վերաբերող գործոններ                           |                                  |                                    |                      |  |
| <b>Շինությունների տեխնիկական վիճակը</b>                       | <b>միջին</b>                     | <b>միջին</b>                       | <b>միջին</b>         | <b>միջին</b>                             |
| ուղղումը /%/  |                                  | 0%                                 | 0%                   | 0%                                       |
| ուղղումը /դրամ/քմ/  |                                  | 0                                  | 0                    | 0  |
| ուղղված արժեք /դրամ/քմ/                                       |                                  | 56482                              | 69255                | 39999                                    |
| <b>Շինության հիմնապատերի տեսակը (կյուբը)</b>                  | <b>քարե</b>                      | <b>քարե</b>                        | <b>քարե</b>          | <b>քարե</b>                              |
| ուղղումը /%/  |                                  | 0%                                 | 0%                   | 0%                                       |
| ուղղումը /դրամ/քմ/  |                                  | 0                                  | 0                    | 0  |
| ուղղված արժեք /դրամ/քմ/                                       |                                  | 56482                              | 69255                | 39999                                    |
| <b>Միջհարկային ծածկը</b>                                      | <b>երկաթբետոնե</b>               | <b>երկաթբետոնե</b>                 | <b>երկաթբետոնե</b>   | <b>երկաթբետոնե</b>                       |
| ուղղումը /%/  |                                  | 0%                                 | 0%                   | 0%                                       |
| ուղղումը /դրամ/քմ/  |                                  | 0                                  | 0                    | 0  |
| ուղղված արժեք /դրամ/քմ/                                       |                                  | 56482                              | 69255                | 39999                                    |
| <b>Միջհարկային բարձրությունը</b>                              | <b>3 մ</b>                       | <b>2,8 մ-3 մ</b>                   | <b>2,8 մ-3 մ</b>     | <b>2,8 մ-3 մ</b>                         |
| ուղղումը /%/  |                                  | 0%                                 | 0%                   | 0%                                       |
| ուղղումը /դրամ/քմ/  |                                  | 0                                  | 0                    | 0  |
| ուղղված արժեք /դրամ/քմ/                                       |                                  | 56482                              | 69255                | 39999                                    |
| <b>Հարկայնությունը</b>  | <b>մեկ հարկանի</b>               | <b>մեկ հարկանի</b>                 | <b>մեկ հարկանի</b>   | <b>մեկ հարկանի</b>                       |
| ուղղումը /%/  |                                  | 0%                                 | 0%                   | 0%                                       |
| ուղղումը /դրամ/քմ/  |                                  | 0                                  | 0                    | 0  |
| ուղղված արժեք /դրամ/քմ/                                       |                                  | 56482                              | 69255                | 39999                                    |
| <b>Շինությունների ընդհանուր մակերեսը</b>                      | <b>145,20</b>                    | <b>130</b>                         | <b>150</b>           | <b>100</b>                               |
| ուղղումը /%/  |                                  | 0,0%                               | 0,0%                 | 0,0%                                     |
| ուղղումը /դրամ/քմ/  |                                  | 0                                  | 0                    | 0  |
| ուղղված արժեք /դրամ/քմ/                                       |                                  | 56482                              | 69255                | 39999                                    |
| <b>Արտաքին հարդարումը</b>                                     | <b>սվաղած</b>                    | <b>չունի</b>                       | <b>սվաղած</b>        | <b>սվաղած</b>                            |
| ուղղումը /%/  |                                  | 3%                                 | 0%                   | 0%                                       |
| ուղղումը /դրամ/քմ/  |                                  | 1694                               | 0                    | 0  |
| ուղղված արժեք /դրամ/քմ/                                       |                                  | 58176                              | 69255                | 39999                                    |
| <b>Ներքին հարդարումը</b>                                      | <b>միջինից բարձր</b>             | <b>միջին</b>                       | <b>միջինից բարձր</b> | <b>միջինից ցածր</b>                      |
| ուղղումը /դրամ/քմ/  |                                  | 15 000                             | 0                    | 30 000                                   |
| ուղղված արժեք /դրամ/քմ/                                       |                                  | 73176                              | 69255                | 69999                                    |
| <b>Այլ գործոններ</b>  | <b>ունի ավտոտնակ, անասնաշենք</b> | <b>ունի ավտոտնակ, գոմ, խոհանոց</b> | <b>չունի</b>         | <b>ունի երկու անասնազում, թունրատուն</b> |
| ուղղումը /%/  |                                  | 0%                                 | 5%                   | 0%                                       |
| ուղղումը /դրամ/քմ/  |                                  | 0                                  | 3463                 | 0  |
| ուղղված արժեք /դրամ/քմ/                                       |                                  | 73176                              | 72718                | 69999                                    |
| Կշռային գործակից  |                                  | 0,25                               | 0,3                  | 0,45                                     |
| <b>Գույքից տարանջատված շինության ուղղված արժեքը /դրամ/քմ/</b> |                                  |                                    |                      | <b>71609</b>                             |
| <b>Գույքից տարանջատված շինության ուղղված արժեքը /դրամ/</b>    |                                  |                                    |                      | <b>10397587</b>                          |
| <b>Գույքից տարանջատված հողի գնահատված արժեքը /դրամ/</b>       |                                  |                                    |                      | <b>1072604</b>                           |
| <b>Անշարժ գույքի շուկայական արժեքը /դրամ/</b>                 |                                  |                                    |                      | <b>11470191</b>                          |



**ԱՐԴՅՈՒՆՔՆԵՐԻ ՀԱՄԱՁԱՅՆԵՑՈՒՄ ԵՎ ԱՄՓՈՓՈՒՄ**


Ստորև բերված աղյուսակում ներկայացված են գնահատման արդյունքները և կշռային գործակիցները, կախված գնահատման մոտեցումից:

Աղյուսակ 11

| Կիրառված մեթոդը   | Արժեքը/ՀՀ դրամ/ | Կշիռը % | Միջին կշռված շուկայական արժեքը /ՀՀ դրամ/ |
|-------------------|-----------------|---------|--|
| Ծախսային մեթոդ    | 12929636        | 40%     | 12053969<br>կլորացված՝<br>12050000       |
| Համեմատական մեթոդ | 11470191        | 60%     |  |
| Եկամտային մեթոդ   | չի կիրառվել     | 0%      |  |

Այսպիսով, գնահատվող անշարժ գույքի շուկայական արժեքը 18.09.2024 թ կլորացված կազմում է՝ 12050000 (տասներկու միլիոն հիսուն հազար):

Գնահատող՝

 Ս. Թոփալյան  
/Վկայական N ԳԳ-2022-62/





ԼՈՒՍԱՆԿԱՐԶԱԿԱՆ ՀԱՎԵԼԿԱԾ



ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏԱԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑԱՆ ՎԿԱՅԱԿԱՆ

**ՀԱՅԱՍՏԱՆԻ ՀԱՆՐԱՊԵՏՈՒԹՅՈՒՆ  
ՎԿԱՅԱԿԱՆ**

**ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ՆԿԱՏԱԱՄԲ ԻՐԱՎՈՒՆՔՆԵՐԻ  
ՊԵՏԱԿԱՆ ԳՐԱՆՑԱՆ**

Սույն վկայականով հաստատվում է «17» Հուլիսի 2019 թվականին գույքի նկատմամբ իրավունքների պետական գրանցման միասնական մատյանում կատարված անշարժ գույքի նկատմամբ իրավունքի պետական գրանցումը հետևյալ տվյալներով.

1. ԳՐԱՆՑՎԱԾ ԻՐԱՎՈՒՆՔԻ ՍՈՒԲՅԵԿՏ (ՆԵՐ)

2. ԱՆՇԱՐԺ ԳՈՒՅՔԻ ԳՏՆՎԵԼՈՒ ԿԱՅՐԸ ԵՎ ԱՆՎԱՆՈՒՄԸ

Մարզ Գեղարքունիք, համայնք Վարդենիս Վարդենիս ք. Տիգրան Սեփ փողոց 5 բնակելի տուն

3. ԳՐԱՆՑՎԱԾ ՀԱՄԱՐ ՀԻՄՔ ՀԱՆՐԻՍՏԱՅԱԾ ՓԱՍՏԱԹՂԹԵՐԸ

Ելիտատվության պայմանագիր 12.07.2019թ

4. ՀՈՂԱՄԱՍԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ

Կադաստրային ծածկագիրը՝ 05-005-0166-0011

Մակերեսի չափը (հա)՝ 0.14

Նպատակային նշանակությունը՝ բնակավայրերի

Գործառնական նշանակությունը կամ հողատեսքը՝ Բնակելի կառուցապատման

Գրանցված իրավունքի տեսակը՝ ՍԵՓՎԱՆՈՒԹՅՈՒՆ

Վկայական N 17072019-05-0024, գաղտնաբառ՝ Q1BERYRAT586

էջ 1



**ԻՆՎԵՑՏՈՐՆԵՐԻ ԲՆՈՒԹԱԳՐԵՐԸ**

Կառավարչին կշանակությունը բնակելի  
նյութագրերը ըստ արտանմին շինությունների

| Կադաստրային ծածկագիրը | Տեսակը       | Մակերեսի չափը | Գրանցված իրավունքի տեսակը |
|-----------------------|--------------|---------------|---------------------------|
| 05-005-0166-0011-001  | Բնակելի տուն | 145.2 ք.մ.    | ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ            |
| 05-005-0166-0011-002  | Ավտոտնակ     | 21.1 ք.մ.     | ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ            |
| 05-005-0166-0011-003  | Մնասնաշենք   | 27.3 ք.մ.     | ՍԵՓԱԿԱՆՈՒԹՅՈՒՆ            |
|                       |              |               |                           |
|                       |              |               |                           |

Լրացուցիչ կշումներ և տեղեկություններ

Գրանցումը իրականացնող պաշտոնատար անձի անունը, ազգանունը՝ Գարիկ Տիգրանյան  
զբաղեցրած առարկաներ՝ Անշարժ գույքի գրանցման միասնական տնօրոգաբաժանման անշարժ  
գույքի ավագ ռեգիստր

և Տ.

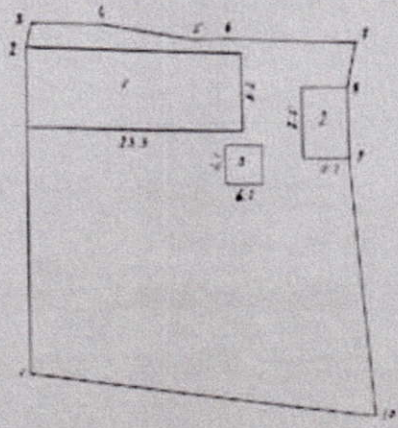
Վկայական N 17072018-05-0024, գաղտնաբառ՝ Q1BERYRAT586

Էջ 2

20008227-0190-0107

ՀՈՂԱՄԱՍԻ ՀԱՏԱԿԱԳԻԾԸ

(Ուսումնասիրելի/ՄԱՍ)



| Հարկանքի համար | Երկարությունը (մետր) | Սահմանափակող օբյեկտի անվանումը | Երկարությունը (մետր) | Երկարությունը (մետր) |
|----------------|----------------------|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| 1 - 3          | 57.1                 | Հարևան տարածք                  | 1                    | Հարևան տարածք        |
| 3 - 2          | 25.6                 | Հարևան տարածք                  | 2                    | Հարևան տարածք        |
| 2 - 10         | 60.2                 | Հարևան տարածք                  | 3                    | Հարևան տարածք        |
| 10 - 11        | 78.2                 | Հարևան տարածք                  |                      |                      |

Կառավարող: *[Signature]*  
 Կառավարողի պաշտոնատեղի



*[Signature]*

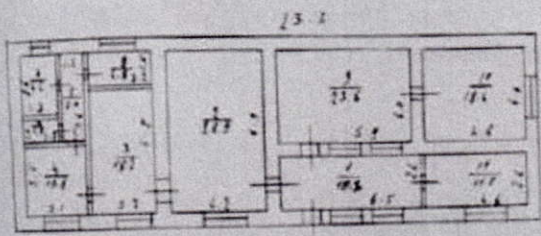


2000227-0180-0103

70

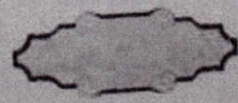
ՇԵՆՔԻ ԳԱՏԱԿԱԳԻՃ

(մաս, տար) / ՎՃԻ



Շենքի  
 Մ-3.8  
 1-3.8  
 2-3.8  
 4-3.8

Հաստատող *[Signature]*  
 Կառուցապետ



*[Signature]*

ՈՐԱԿԱՎՈՐՄԱՆ ԿԿԱՅԱԿԱՆ



**ԿԿԱՅԱԿԱՆ N ԳԳ-2022-62**

Սույն վկայականը տրվում է

**ՍՈՒՐԵՆ ՏԻԳՐԱՆԻ ԹՈՓԱԼՅԱՆԻՆ**

(անունը, հայրանունը, ազգանունը)



առ այն, որ նա մասնակցել է  
Կադաստրի կոմիտեի կողմից  
կազմակերպված  
զնահատման գործունեության  
որակավորման քննության:  
Կադաստրի կոմիտեի ղեկավարի  
2022 թվականի դեկտեմբերի 21-ի N452-L  
հրամանի համաձայն տրամադրվել է

**ԳՆԱՀԱՏՈՂԻ ՈՐԱԿԱՎՈՐՈՒՄ**

Գործողության ժամկետը մինչև 21 դեկտեմբերի 2027 թ.

Կադաստրի  
կոմիտեի ղեկավար՝

(ստորագրություն)

Սուրեն Թովմայան  
(անունը, ազգանունը)

Կ Տ

21 դեկտեմբերի 2022 թ



QR-կոդ (երկրագիտական կոդ) օգտագործելու համար և վավերականությունը կարող է ստուգվել Կադաստրի կոմիտեի [www.e-cadastre.am](http://www.e-cadastre.am) կայքի միջոցով: